voorstel

Zwolle

Datum 28 augustus 2024

Inleiding

Wijthmen is sterk in ontwikkeling. Inwoners willen zich samen met de gemeente inzetten en ontwikkelt zich naar een toekomstbestendig dorp, zoals beschreven in het ontwerp geactualiseerde dorpsplan Wijthmen (2023). Dit dorpsplan sluit aan op het toekomstbeeld dat de gemeente Zwolle schetst in het coalitieakkoord ‘Samen voor een waarde(n)volle toekomst’. Waarbij de fysieke en sociale ontwikkelingen in evenwicht moeten zijn en de groei van Zwolle wordt gebruikt om kwaliteit toe te voegen. Belangrijke pijler van het dorpsplan is het behouden en het versterken van het voorzieningenniveau. Dat staat nu onder druk, mede vanwege een beperkt aantal inwoners en onvoldoende natuurlijke aanwas daarvan. Het Kulturhis ‘De Elshof’ is de centrale maatschappelijke voorziening in het dorp Wijthmen. Dit document licht toe hoe de toekomstbestendigheid ervan versterkt kan worden, met een een aantal scenario’s. Vervolgens is geschetst welk scenario de voorkeur heeft. Namelijk het privatiseren van het Kulturhus, waarbij de boekwaarde van € 244.154 wordt afgeboekt en het pand ‘om niet’ wordt overgedragen aan de stichting ‘Kulturhus de Elshof. Het kader hiervoor wordt onder andere gevormd door het Programma Maatschappelijke Voorzieningen.

Leefbaarheid en sociale cohesie

Het Programma Maatschappelijke Voorzieningen beschrijft dat het belangrijk is om in de groei van Zwolle het voorzieningenniveau kwantitatief/kwalitatief mee laten bewegen. Door een op verwachte verdubbeling van het aantal huishoudens, vestigen zich in Wijthmen ook inwoners met andere leefstijlen. Met daarnaast de toenemende vergrijzing van het dorp én het wegvallen van twee ontmoetingsvoorzieningen, staat de leefbaarheid en sociale kwaliteit van Wijthmen onder druk. Een toekomstbestendig Kulturhus ‘De Elshof’ is daarvoor van groot belang. Hier is een groot aantal verenigingen en organisaties dagelijks actief om een sociaal-cultureel-sportief aanbod te organiseren voor de inwoners van Wijthmen. Hier maken de basisschool, kinderopvang en buitenschoolse opvang (kindcentrum De Kubus) onderdeel van uit en hebben de voetbalfaciliteiten een regionale functie. Het pand is functioneel en klimaat-technisch sterk verouderd en de inhoudelijke programmering sluit niet meer aan op de maatschappelijke opgave voor een vitaal Wijthmen.

Bij het toekomstbestendig maken van Kulturhus De Elshof is het uitgangspunt dat het programma Maatschappelijke Voorzieningen de eigen kracht van de Wijthmense gemeenschap faciliteert: door middel van privatisering van het vastgoed, kan de gemeenschap zelf insteken op vitaliteit, leefbaarheid, zelfredzaamheid, vrijwilligersinzet en sociale cohesie. We ondersteunen de stichting bij de vertaling naar het dienstverleningsconcept en daarmee naar de benodigde bijdrage. Als de herontwikkeling daadwerkelijk plaatsvindt, nemen we een toetsende rol om te bepalen of de financiële middelen passend besteed worden.

Drie scenario’s:

Er zijn drie scenario’s mogelijk:

- Eigendomsoverdracht en verduurzaming. De gemeentelijke bijdrage is 412.500 euro. Daarnaast is er een afboeking van de boekwaarde van 244.154 euro;

- Herontwikkeling Kulturhus volgens het plan van de stichting Kulturhus Wijthmen. De gemeentelijke bijdrage is 3,275 miljoen euro. Daarnaast is er een afboeking van de boekwaarde van 244.154 euro;
- Herontwikkeling Kulturhus met vastgoedimpuls van de gemeente. De gemeentelijke bijdrage is: 1,675 miljoen euro. Daarnaast is er een afboeking van de boekwaarde van 244.154 euro.

Scenario 1:

- Wordt het Kulturhus geprivatiseerd, de boekwaarde van € 244.154 wordt afgeboekt en het pand wordt ‘om niet’ overgedragen. Dit resulteert in een incidenteel verlies in de baten & lasten doel 7.1.4.
- Worden middelen (€ 412.500) beschikbaar gesteld om het huidige pand te verduurzamen, in de vorm van een bijdrage aan de stichting. Dit resulteert in een incidenteel verlies in de baten & lasten doel 7.1.4.
- Wordt (indien aantoonbaar blijkt dat exploitatie dat vraagt) de vergoeding groot onderhoud (van MO naar Vastgoed € 32.500) omgebogen naar een exploitatiesubsidie voor de Stichting Kulturhus. Dit is taakstellend budget dat resulteert in een verlaging van onderhoudslasten en baten op doel 7.1.4.
- Wordt het Kulturhus eerst overgedragen en wordt daarna de bijdrage beschikbaar gesteld;
- Is een functionele/kwalitatieve slag niet mogelijk, waardoor het aanbod vanuit het Kulturhus nu en in de toekomst niet past bij de huidige (kwalitatieve) behoefte;
- Wordt een grote druk op de huidige vrijwilligers gelegd om op eigen kracht te komen tot ontwikkeling van het dorpshuis met als risico dat alle energie hieraan besteed wordt. Dit gaat ten koste van de doorontwikkeling van de activiteiten en het stimuleren van de ontmoetingsfunctie. Dit kan een risico vormen voor de aanwas van nieuwe vrijwilligers. Bovendien vragen diverse fondsen en subsidieverstrekkers voor de bouw/ uitbreiding van een Kulturhus altijd een vorm van cofinanciering. Deze ruimte zit niet in de huidige exploitatiebegroting van het Kulturhus;
- Is de verwachting dat de herontwikkeling van het Kulturhus de komende jaren op de agenda van de gemeente blijft terugkomen.

Scenario 2:

- Wordt het Kulturhus geprivatiseerd, de boekwaarde van € 244.154 wordt afgeboekt en het pand wordt ‘om niet’ overgedragen. Dit resulteert in een incidenteel verlies in de baten & lasten doel 7.1.4.
- Wordt het Kulturhus eerst overgedragen en wordt daarna de bijdrage beschikbaar gesteld;
- De bijdrage is 3.255.846 miljoen euro exclusief af te boeken boekwaarde van € 244.154.
- Wordt het dienstverleningsconcept van het Kulturhus sterk uitgebreid, passend bij de toekomstige vraag vanuit het dorp dat maximaal groeit;
- Wordt (indien aantoonbaar blijkt dat exploitatie dat vraagt) de vergoeding groot onderhoud (van MO naar Vastgoed € 32.500) omgebogen naar een exploitatiesubsidie voor de Stichting Kulturhus. Dit is taakstellend budget dat resulteert in een verlaging van onderhoudslasten en baten op doel 7.1.4.
- Worden functies die nodig zijn aan de locatie toegevoegd: bijv. speellokaal, multifunctionele zorgruimte, dorpsservicepunt, werkruimte voor ZZP-ers, mogelijkheden voor commerciële verhuur;

- Stimuleren we de stichting niet tot cofinanciering/ subsidiëring, omdat dit het maximale bedrag is wat ze zelf denken nodig te hebben.

Scenario 3:

- Wordt het Kulturhus geprivatiseerd, de boekwaarde van € 244.154 wordt afgeboekt en het pand wordt 'om niet' overgedragen. Dit resulteert in een incidenteel verlies in de baten & lasten doel 7.1.4.
- Wordt het Kulturhus eerst overgedragen en wordt daarna de bijdrage beschikbaar gesteld;
- Wordt (indien aantoonbaar blijkt dat exploitatie dat vraagt) de vergoeding groot onderhoud (van MO naar Vastgoed € 32.500) omgebogen naar een exploitatiesubsidie voor de Stichting Kulturhus. Dit is taakstellend budget dat resulteert in een verlaging van onderhoudslasten en baten op doel 7.1.4.
- Sluit het dienstverleningsconcept van het Kulturhus aan bij de vraag vanuit het dorp, waarbij rekening is gehouden met een gestage groei van het inwoneraantal en de gewenste ondersteuning in de toekomst. Waar noodzakelijk en passend, mogelijk niet alleen vanuit het Kulturhus aangeboden, maar ook in meerdere (te bouwen) voorzieningen als onderdeel van woon(zorg)complexen;
- Worden functies die nodig zijn aan de locatie toegevoegd: bijvoorbeeld speellokaal, multifunctionele zorgruimte, dorpsservicepunt;
- Verwachten we van de stichting inzet tot cofinanciering en het verkrijgen van subsidies. De realistische bijdrage bedraagt € 1.675.846 exclusief af te boeken boekwaarde van € 244.154. Mogelijke cofinanciering en subsidiering zit in: eventuele bijdrage Kinderopvang Catent voor de realiseren speellokaal, provinciaal budget 'Aanpak leefbaar platteland', Rijksbudget RegioDeal en mogelijke fondsen en MVO-acties met ondernemersnetwerk. Daarnaast bieden vele inwoners hun bijdrage in-kind (uren).

Voorstel voor te kiezen scenario

Het voorstel is om te kiezen voor scenario 3, met kaderstellend budget omdat dit de meest duurzame oplossing biedt. In Wijthmen speelt sinds jaren de discussie over de onduidelijke eigendomssituatie, de wens is om hieraan nu een einde te maken. De eigendomsoverdracht moet gezien worden in een unieke context. Namelijk het bieden van een kwalitatieve oplossing voor het Kulturhus én het op peil brengen van voorzieningen, parallel aan de toename van woningbouw. Dit is dé kans om de niet-gemeentelijke wijkaccommodatie verder op afstand te zetten en (conform de Koers Sociaal domein) een beroep te doen op de gemeenschapszin in Wijthmen. Als er niet geprivatiseerd wordt dan is de enige optie dat het volledig gemeentelijk vastgoed wordt, waardoor er kostprijs dekkende huur betaald moet worden en het ondernemerschap uit het dorp wordt gehaald. Bijkomend voordeel van het volledig eigendom bij de stichting brengen, is dat zij daarmee verschillende fondsen kunnen aanschrijven voor bijdragen in de verbouwing. Dat is niet mogelijk als gemeente (deels) eigenaar is.